

Friedberg

# Stadtidylle über 2 Etagen mit Wohlgefühlcharakter und zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 26009032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26009032</b>
Surface habitable	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>3</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>2000</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>395.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>81.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>08.11.2030</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2020</b>

CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## **Une première impression**

**Willkommen zu einer Gelegenheit, modernes Wohnen in zentraler Stadtlage mit allen Vorzügen zu erleben.**

**Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 2020 fertiggestellten Wohngebäudes und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen, ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss. Ein Lift sorgt für komfortablen Zugang, was den Alltag spürbar erleichtert.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich. Hier sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme und schafft eine wohnliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die großen Fenster schenken dem Raum viel natürliches Licht und bieten Zugang zu einer großen Dachterrasse – ein echtes Highlight mit Blick ins Grüne. Die Ausrichtung der Räume und die durchgehende Helligkeit tragen zum sonnigen und angenehmen Wohngefühl bei.**

**Die beiden Etagen überzeugen durch ihre durchdachte Aufteilung, die ein „Wohnen wie im Haus“-Gefühl vermittelt. Auf zwei Ebenen finden sowohl größere Familien als auch Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Wunsch sehr gute Bedingungen vor. Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche, ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss, die vielfältige Möglichkeiten der Nutzung eröffnet.**

**Die Ausstattung ist von normaler Qualität und entspricht den Erwartungen an eine moderne Wohnung aus dem Baujahr 2000. Die Immobilie präsentiert sich durchgehend gepflegt, was sich im Gesamtbild der Innenräume widerspiegelt.**

**Die Lage der Wohnung verbindet stadtnahe Vorteile mit einem ruhigen Umfeld. Durch die bahnhofsnahe Position sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die infrastrukturellen Angebote der Stadt schnell erreichbar. So genießen Sie eine echte „Stadtidylle“ mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen, ohne auf eine ruhige Wohnqualität verzichten zu müssen.**

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Aufteilung:**

**3.Obergeschoss**

- Entrée
- Bad
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich
- separate Küche
- Dachterrasse

**Dachgeschoss:**

- Diele
- Bad mit Wanne
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Dachkammer
- Küche

- Kellerraum
- Garage
- 1 Garagenstellplatz

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

Die hessische Kreisstadt Friedberg befindet sich mittig zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Gießen, ca. 2km südlich von Bad Nauheim und ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises.

In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche Firmen niedergelassen, u.a. Subaru, JVC und Miele.

Diese geschichtsträchtige Stadt, die im Mittelalter auch ein bedeutender Messestandort war, bietet Bewohnern und Besuchern ein wunderschönes Stadtbild mit vielen Sehenswürdigkeiten. Naturliebhaber finden in der Wetterau Erholung.

Viele Vereine und ein gepflegtes Kulturangebot, u.a. ein bekanntes Musikfestival, lassen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu. Friedberg hat ca. 29.000 Einwohner.

### Verkehrsanbindung:

Über die Autobahnen A5 und A45 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u. a. die S-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## **Plus d'informations**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26009032 - 61169 Friedberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Andrea Kalle & Marc Kalle**

---

**Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim**  
**Tel.: +49 6032 - 92 526 0**  
**E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**